



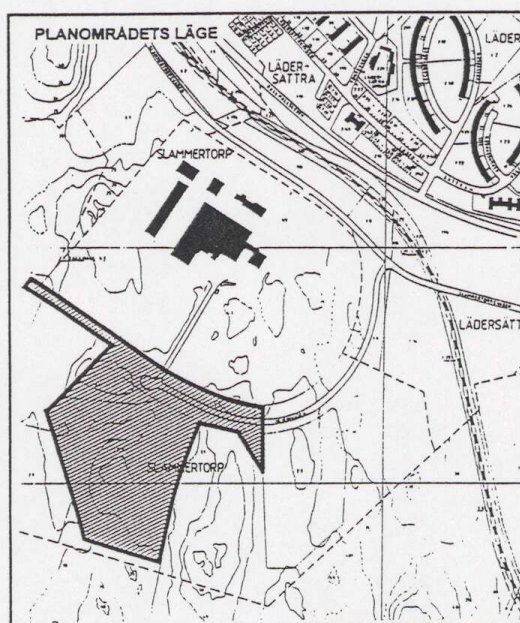
1999 -09- 0 2 158

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

MEJERIVÄGEN

fastigheten Slammertorp 3:2 m fl, i Järfälla kommun



JÄRFÄLLA KOMMUN
KOMMUNSTYRELSENS KANSLI

Ink 1999 -09- 13

Dnr 1999/287

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med avgränsad miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att undanröja den lagstridighet som föreligger sedan naturreservat för sydvästra grönområdet bildades. Gällande plan redovisar i denna del mark för industri med spåranslutning och ligger till viss del inom Görvälns naturreservat. För att inte möjligheterna till en framtida spåranslutning till Arlas och Icas fastigheter ska begränsas föreslås en justering av naturreservatets gräns som innebär ett mindre ianspråkstagande av naturmark. Den sk. sydvästra industritomten utgörs av två fastigheter varav den södra är störst och obebyggd. Redovisad markanvändning för industriändamål med spåranslutning samt transformatorstationer, inom den södra fastigheten, upphävs och marken tillförs naturreservatet. Inom den norra fastigheten som ligger utanför naturreservatet har Graninge Järfälla Värme AB en sjövärmepumpanläggning. Nuvarande markanvändning för industri ligger kvar dock minskas tillåten byggnadshöjd i planbestämmelserna. Även en mindre del av spårreservatet i väster upphävs och marken tillförs naturreservatet.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i södra Kallhäll utmed Mejerivägen och avgränsas i norr av Arlas fastighet. I söder, öster och väster gränsar planområdet till Görvälns naturreservat. Planområdet omfattar fastigheterna Slammertorp 3:2 och 3:4; 7,3 ha respektive 0,9 ha samt del av Slammertorp 1:1 och 3:1 om ca 2,3 respektive 0,2 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Slammertorp 3:4 ägs av Järfälla Elnät AB medan Slammertorp 1:1, 3:1 och 3:2 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet betecknas i "Översiktsplan för Järfälla kommun 1990-2010" i huvudsak som grönområde för friluftsliv. I samrådsförslaget till "Översiktsplan 98 för Järfälla kommun" är planområdet redovisat som natur- och friluftsområde.

Gällande planer och politiska beslut

För området gäller en stadsplan, S 77-06-21 som anger industri med spåranslutning samt gatu- och parkmark.

Byggnadsnämnden gav 1991-11-07 dåvarande stadsarkitektkontoret i uppdrag att upphäva del av detaljplanen för Slammertorps västra industriområde, sydvästra industritomten. Avsikten var att den sydvästra industritomten skulle ingå i det skyddade grönområdet, Görvälns naturreservat. Görvälns naturreservat bildades 1995-05-23 utan att något upphävande av planen hade gjorts.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är till största del obebyggd. Inom planområdet förekommer två större höjdparter med berg. Vegetationen utgörs av barrskog med inslag av lövskog i sänkor med fuktigare mark. Planförslaget innebär att en mindre del naturmark inom Görvälns naturreservat tas i anspråk för spårreservat. Fastigheten Slammertorp 3:2 samt del av spårreservatet i västra delen av planområdet tillförs istället Görvälns naturreservat som naturmark.

Geotekniska förhållanden

Markundersökningar visar att marken utgörs av berg och morän. I sänkor är moränen överlagrad med torrskorpelera. Hög radonhalt har uppmätts i närliggande område i öster, inom ICA:s fastighet.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet.

BEBYGGELSE

Den enda bebyggelse som förekommer inom planområdet är Graninge Järfälla Värme AB:s sjövärmepumpanläggning, inom fastigheten Slammertorp 3:4, söder om Mejerivägen. Förutom kompressor och transformatorstation ovan mark består anläggningen av ett underjordiskt bergrum med bergtunnel ned mot Mälaren. Användningen för industriändamål inom fastigheten Slammertorp 3:4 behålls i planförslaget. Dock begränsas tillåten byggnadshöjd till 8,0 m.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet trafikförsörjs via Mejerivägen som utgör industrigata och avslutas med en vändplats inom planområdet. Trafiken utgörs i huvudsak av fordon med långt släp som skall till Arla.

Spårtrafik

I en undersökning av Orjje & CO Scandiakonsult, utförd 1976, har möjligheten att anlägga ett industrispår studerats. Arla och Ica ställer sig positiva till möjligheten att kunna göra en sådan utbyggnad om förhållandena för godstrafik på järnväg blir gynnsamma. I planförslaget finns spårreservat i huvudsak enligt gällande detaljplan kvar. En avkortning görs dock av spårreservatet i väster för att ge en bättre avslutning mot naturmarken.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Mejerivägens södra sida avskild med gräsbevuxet dike löper en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen slutar vid nuvarande vändplan och övergår i en skogstig som passerar söder om sjövärmepumpanläggningen. Det är av stor vikt att allmänhetens möjligheter att fritt röra sig ut i naturreservatet inte begränsas. Planförslaget förhindrar inte detta.

STÖRNINGAR

Se miljökonsekvensbeskrivningen under buller.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar

En rikstelekabel passerar genom planområdet i nordsydlig riktning. I anslutning till gång- och cykelvägen utmed Mejerivägen går en fjärrvärmeledning och högspänningskablar.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En avgränsad miljökonsekvensbeskrivning redovisas.

Natur

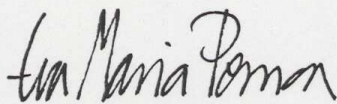
En banvall för industrispår bedöms inte påverka omgivande naturmark. Banvallen hamnar i väster på en vattendelare och hindrar därmed inte vattenflödena. Norr om den föreslagna banvallen rinner vattnet västerut. En banvall ska utformas så att vattenflödet genom området i minsta möjliga omfattning hindras eller ändras. Banvallen ska också utformas så att förorening av naturmarken förhindras vid en eventuell olycka.

Buller

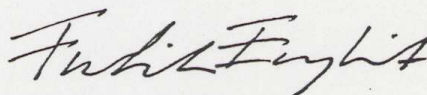
Den sammanlagda ekvivalenta bullernivån utomhus från industri får inte överstiga riktvärdena för externt industribuller enligt Naturvårdsverkets riktlinjer.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.



Eva Maria Persson
Plan- och bygglovchef



Fredrik Engkvist
Bygglovarkitekt



1998-12-02

P 22/91 K

reviderad 1999-03-02

JÄRFÄLLA KOMMUN
KOMMUNSTYRELSENS KANSLI

Ink 1999 -09- 13

Dnr. 1999/287

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

MEJERIVÄGEN

fastigheten Slammertorp 3:2 mfl, i Järfälla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan:

Samråd : december 1998- januari 1999

Utställning: maj-juni 1999

Antagande: september 1999

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för drift och skötsel av allmän platsmark (gata, gc-väg och naturmark) samt allmänna ledningar. Exploatören svarar för enskilda anläggningar inom kvartersmark, eventuella anordningar och åtgärder till skydd för störningar från verksamheten samt för utfarter till allmän väg. Ledningsinnehavarna Graninge Nät AB, Graninge Järfälla Värme AB och Telia ansvarar för underhåll och skötsel av respektive ledning.

Avtal

För anläggandet av industrispår skall exploateringsavtal tecknas mellan Järfälla kommun och exploatören. Iordningsställande av gator, ledningar och åtgärder på naturmark ska regleras i avtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Samtliga fastigheter inom planområdet ska fastighetsregleras så att dessa stämmer överens med de nya kvartersgränserna. Slammertorp 3:2 kan lämpligen överföras till Slammertorp 3:1.

Ledningsrätt

Ledningsrätt bör skapas för fjärrvärmeledning och högspänningskablar för att säkerställa rätt att anlägga och bibehålla ledningar. Ledningsinnehavaren ansöker om och bekostar bildande av ledningsrätt.

Ansökan

Kommunen svarar för ansökan om fastighetsbildning samt ändring av gräns för naturreservat.

EKONOMISKA FRÅGOR**Kostnader/avgifter**

Kommunen bekostar planändring samt ombesörjer och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Planförslaget föranleder inga gatukostnader.

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska utredningar**

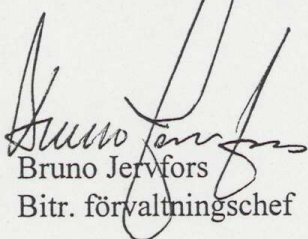
Utredning för industrispår, utförd av Orrje & CO Scandiakonsult 1976 kan behöva omarbetas. Utredning bekostas av exploatören.

Radonundersökning kan krävas vid nybyggnation. Undersökning bekostas av byggherren.

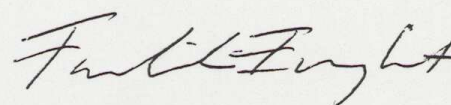
Ledningar

Ledningar för vatten, dagvatten, spillvatten, el och tele finns utbyggda inom planområdet. Dagvatten ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt inom fastigheten, alternativt fördröjas.

Vid en utbyggnad av industrispår till fastigheten Slammertorp 3:3 ska befintliga högspänningskablar skyddas med rör, vilket bekostas av exploatören.



Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef



Fredrik Engkvist
Bygglovarkitekt